

Strategi for byggeri i overensstemmelse med deklARATIONEN

Baggrund

På generalforsamling i Ferbæk Ejerlaug i 2018 blev overholdelse af deklARATIONEN for området, hvordan byggesager relaterer sig til deklARATIONEN og hvordan bestyrelsen arbejder med disse emner et stort tema. Det var generalforsamlingens holdning, at der skal administreres stramt efter deklARATIONENS bestemmelser, således at områdets særlige karakter sikres og så områdets naturværdier bevares. Derfor vil bestyrelsen have særlig fokus på, at deklARATIONENS bestemmelser varetages i kommende sagsbehandling. Indsatsen skal omfatte nybyggeri på ikke allerede bebyggede grunde (hvoraf der i efteråret er 5) og for alle bebyggede grunde.

I uddrag indeholder deklARATIONEN tinglyst den 22. november 1973 flere bebyggelsesregulerende bestemmelser:

§ 2 På de enkelte parceller må der kun opføres bygninger til ferie- eller sommerbeboelse. På fællesarealerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, undtagen visse tekniske anlæg

§ 3 På de enkelte parceller må kun opføres bygninger, herunder carporte, redskabshuse med samlet bebygget areal på 180 m². Bebyggelsen på en parcel kan bestå af en eller flere bygninger med et bebygget areal hver på min. 30 m² og maks. 80 m².

Hvor der er byggefelt skal bebyggelse opføres inden for feltet, idet bygningens længderetning skal være vinkelret på eller parallelt med byggefeltets længste side.

På parceller med angivne byggefelter må ingen form for stationære eller transportable konstruktioner opstilles uden for disse byggefelter. På parceller uden angivne byggefelter må sådanne konstruktioner ingensinde opstilles i en større afstand fra godkendte bygninger end 5 meter.

Ved bebyggelse skal fundamenter eller sokler møde det naturlige terræn lodret uden regulering eller opfyldning.

Ved anlæggelse af terrasser og lign. må der ikke foretages afgravning eller opfyldning. Såfremt terrænet ikke naturligt danner en plan vandret flade, skal eventuelt terrasseanlæg udføres som åbne trækonstruktioner....

I 5 bilag er redegjort for bygningers fysiske størrelse. Der er overordnet 3 husmodeller i ejerlaugets område:

1. Taghældning 20°, hushøjde maks. 360 cm målt fra overkant sokkel samt husbredde mellem 450 og 600 cm.
2. Taghældning 45°, hushøjde maks. 500 cm, facadehøjde maks. 200 cm målt fra overkant sokkel i facaden samt husbredde mellem 450 og 600 cm.
3. Taghældning 55°, hushøjde maks. 650 cm målt fra overkant sokkel samt husbredde på mellem 700 og 900 cm.

I disse bilag er også krav til facadefarve, tagbelægning mv.

Bestyrelsen har den 27. november 2018 holdt møde med Jammerbugt Kommune for at sikre kommunens medvirken til, at bestyrelsen kan arbejde for at sikre overensstemmelse mellem byggeansøgningerne og deklARATIONEN. Dagsordenen for mødet samt referat kan ses i bilaget til strategien.

Det daglige arbejde med byggeansøgninger udføres af ejerlaugets Bygge- og Deklarationsudvalg, der består af 2 medlemmer af bestyrelsen. Udvalgets gennemgår byggesagerne i relation til deklARATIONEN og udarbejder høringssvar til Jammerbugt Kommunes byggesagsbehandling. Udvalget kan vælge inddrage den samlede bestyrelse i særlige tilfælde.

Strategi

1.

Byggesagers kvalitet og indhold

Det er aftalt med Jammerbugt Kommune, at de inden fremsendelse af byggesag i høring hos ejerlauget, screener sagsmaterialet for at sikre, at der er alle de nødvendige oplysninger og i en sådan kvalitet, at det er muligt for Bygge- og Deklarationsudvalget at gennemføre en kvalificeret sagsbehandling. Kommunen vil bl.a. sikre, at sagen indeholder situationsplan med oplysning om bebyggelses placering, plan, facader, snittegning samt byggeriets højdemæssige placering, se pkt. 2.

2.

Byggeri og terræn

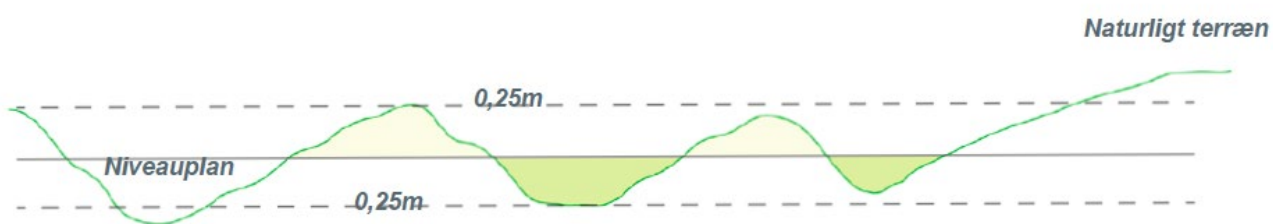
Grundforholdene i ejerlaugets område gør det nødvendigt at udføre terrænregulering ved hvert byggeri. For at sikre ejerlaugets indflydelse på den højdemæssige placering af nye byggerier er det aftalt med Jammerbugt Kommune, at kommunen **inden** fremsendelse af byggesag i høring fastlægger et niveauplan.

Niveauplanen fastlægges ud fra:

- *terræn ved eksisterende bebyggelse på ejendommen,*
- *terrænforholdene på de tilstødende grunde,*
- *karakteren af den omliggende bebyggelse,*
- *at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund, og*
- *at terrænregulering minimeres.*

Bebyggelse samt dertilhørende anlæg i omfang, placering og udtryk skal tilpasses områdets karakteristiske landskab, blandt andet ved at placere bebyggelsen således den følger terrænet.

Småbygninger som garage, carport og udhus mv. bør ikke placeres højere end hovedhusets niveauplan.



Principskitse for fastlæggelse af niveauplan

Ved byggeri på allerede bebyggede grunde kan der være behov for at fastlægge et andet niveau-plan end gældende for det eksisterende byggeri. Som hovedregel placeres nyt byggeri i samme niveau som eksisterende byggeri, men der skal i den enkelte sag være stor opmærksomhed på, at det nye byggeri placeres hensigtsmæssigt i forhold til eks. byggeri, byggefelt på grunden og de terrænmæssige forhold på egen grund og mod nabo.

3.

Bygherrens overholdelse af deklarationen

I Jammerbugt Kommunes byggetilladelser er følgende passus normalt indeholdt:

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der påhviler ejendommen.

Det er altså overladt til bygherren at sikre, at byggeprojektet ikke er i strid med deklarationen.

Bygge- og Deklarationsudvalget vil tilbyde bygherren rådgivning, i det omfang det ønskes for at sikre, at deklarationens byggeregulerende bestemmelser overholdes. Når udvalget har haft en byggesag i høring, tilskrives bygherren med tilbud om rådgivning.

Bilag

Dagsorden og referat fra mødet med Jammerbugt Kommune

Dagsorden til møde med Jammerbugt Kommune den 27. november 2018 kl. 11:00 på Administrationsbygningen, Lundbakvej 5, 9490 Pandrup.

Formålet med mødet er tidligere fremsendt i brev (mail) den 13. oktober 2018. Vi ønsker med mødet at få en forventningsafstemning og måske en formaliseret arbejdsdeling mellem Jammerbugt Kommune og Ferbæk Ejerlaug i forbindelse med byggesagsbehandling.

1. Som første punkt ønskes drøftet i hvilken udstrækning Jammerbugt Kommune er villig til at påtale servitutkrænkelser efter planloven.
2. I Jammerbugt Kommunes byggetilladelser er følgende passus normalt indeholdt: *Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle private servitutter, der påhviler ejendommen.* Det er således overladt til bygherren at sikre, at byggeprojektet ikke er i strid med deklARATIONEN.

Imidlertid er det Generalforsamlingen for Ferbæk Ejerlaugs klare forventning, at Ejerlaugets bestyrelse påser, at deklARATIONENS bestemmelser overholdes i byggesager. Ejerlaugets interesse er således at få forhold belyst, som er nødvendige for at vi kan vurdere byggeønsker i forhold til deklARATIONEN. Det drejer sig om

2.1 bebyggelsens udseende og omfang (bygnings- og facadetegninger)

2.2 bebyggelsens placering på grunden og i forhold til evt. byggefelt og eksisterende bygninger (situationsplan)

2.3 bebyggelsens placering i forhold til terræn (plan- og snittegninger)

Ejerlauget ønsker i denne forbindelse et tæt samarbejde med Jammerbugt Kommune, således

- a. at alle ansøgninger om byggesager sendes til Ejerlauget
- b. at byggesagerne indeholder de fornødne oplysninger til vores vurdering –
- c. alternativt at Ejerlauget selv efterspørger oplysninger hos bygherre med den forsinkelse i byggesagsbehandlingen, dette vil medføre
- d. at forelægge os deres forslag til niveauplan, før der gives byggetilladelse
- e. at der ikke gives byggetilladelse før Ejerlauget har udtalt sig

Eventuelt:

Repræsentanter for Ejerlaugets bestyrelse foretager hvert år en ”deklARATIONSVANDRING” hvor man fra offentlig vej kan konstatere evt. deklARATIONSTRIDIGE forhold – eksempelvis forkert anbragte antenner, affaldsstativer, jordvolde eller forkerte anvendte farver på facade eller vinduer m.v. Medlemmet får herefter en mail, hvor det deklARATIONSTRIDIGE forhold meddeles og en fornuftig frist til at få det udbedret. Normalt retter medlemmerne sig efter denne meddelelse, men man kan jo komme i en situation, hvor det ikke er tilfældet. Vil Jammerbugt Kommune i sådanne enkelttilfælde give et påbud jfr. vores fælles påtaleberettigelse?

Per Q. Ovesen Lars Ramhøj Svend Erik Hansen

Referat fra møde med Ferbæk Ejerlaug Tirsdag d. 27.11.2018 på Pandrup Rådhus

Deltagere: Per Q. Ovesen, Lars Ramhøj, Svend Erik Hansen, Kell Agerbo, Karsten Thoft Jørgensen, Henrik Hansen og Nickie Kanto

Indledningsvist startede vi mødet med en gennemgang af hvad gælder for området. Kell gennemgik at der ud over Byplanvedtægt nr. 1 gælder en deklaration, som er tinglyst på ejendommene i området. Vejledningsteksten til deklarationen er ved en tidligere natur- og miljøklagenævnsafgørelse blevet forkastet, idet denne ikke er tinglyst og dermed ikke retligt bindende. Ejerlauget og Jammerbugt Kommune er dobbelt påtaleberettiget ift. deklarationen.

Det blev gjort klart, at der er forskel på de to muligheder for at bruge påtaleretten. Ejerlauget har en privatretlig interesse i (og mulighed for) at håndhæve deklarationen, hvorimod kommunens interesse er offentligretlig (agerer som myndighed og evt. vil håndhæve efter planlovens § 43) og i nogle tilfælde også interesse i at håndhæve ift. påtaleretten.

Det kom frem, at baggrunden for Ejerlaugets ønske om et samarbejde ift. håndhævelse af deklarationen bl.a. er begrundet i, at mulighederne for at sanktionere/forfølge en håndhævelse er begrænset til domstolsprøvelse. Det blev aftalt, at det var rigtig fint med et samarbejde, hvor Ejerlauget kan indstille ideer til håndhævelsespunkter til kommunen, og hvor kommunen evt. kan skrive med under på henvendelser til evt. ejere, der overtræder forhold i deklarationen. Det vil give sådanne skrivelser en del mere tyngde, end på nuværende tidspunkt.

I forhold til byggesagsbehandling blev det aftalt, at arbejdsdelingen mellem Ejerlauget og kommunen er som følger bli: Alle byggesager indenfor deklarationsområdet sendes i høring hos Ejerlauget. Er der grundlag for at kræve yderligere oplysninger eller fastlægge niveauplan i en sag vil disse oplysninger ve indhentet forud for afsendelse. Ejerlauget vil herefter, indenfor en kort frist, komme med bemærkninger/ideer til ændringer til det konkrete projekt. Ønsker grundejerforeningen yderligere oplysninger end de, kommunen har hjemmel til at kræve, sker dette for egen regning og ved eget initiativ til grundejeren. Kommunen vil ikke meddele byggetilladelse før Ejerlauget har givet udtalelse i sagerne.

Kommunen gjorde dog opmærksom på, at i forhold til håndhævelse vil antallet af sager og vurderingen af hvilke forhold der er relevante at påtale, vil være begrænset af de myndighedsværktøjer der findes, ligesom den politiske vilje til politianmeldelse er afgørende. Det vil derfor altid være at foretrække, at Ejerlauget i første omgang forsøger med dialog og skriftlige henvendelser før kommunen drages med ind i sagerne.

Afslutningsvis var der en drøftelse af kommunens rolle ift. at håndhæve fredningen i området, bl.a. også forholdet til Fredningsnævnet. Nylige sager om skraldespande gjorde det aktuelt at en dispensation fra Fredningsnævnet blev delt med Kommunen. Det blev herefter aftalt, at Svend Erik skulle fremsende den afgørelse til Kell, til kommunens orientering.

29. november 2018/nck

Ferbæk området

Deklarationsbestemmelser for byggeri

Ved byggeri skal en af nedenstående hustyper anvendes.

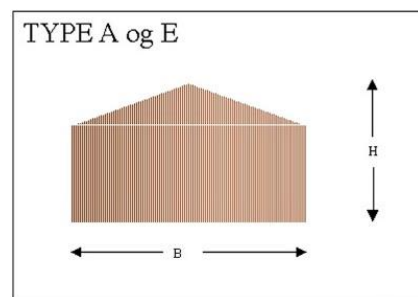
Se også [deklarationsbestemmelser](#).

For de enkelte områder er der fastsat bestemmelser for udformning, materialevalg og farver som vist på efterfølgende sider:

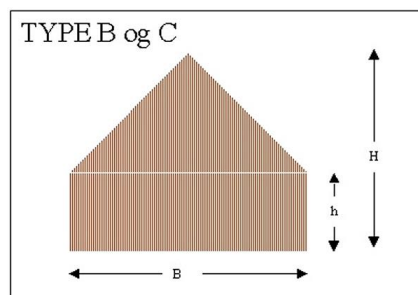
Nærmere oplysninger om deklaration bestemmelserne kan fås ved henvendelse til medlemmerne af [byggeudvalget](#).

[Link til siderne](#)

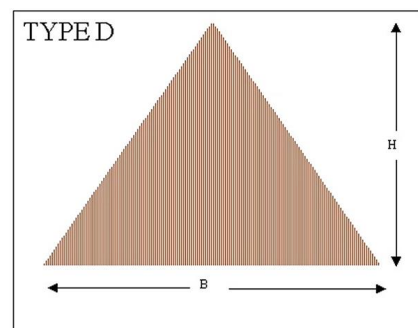
Deklarationsbestemmelser for type A og type E huse:



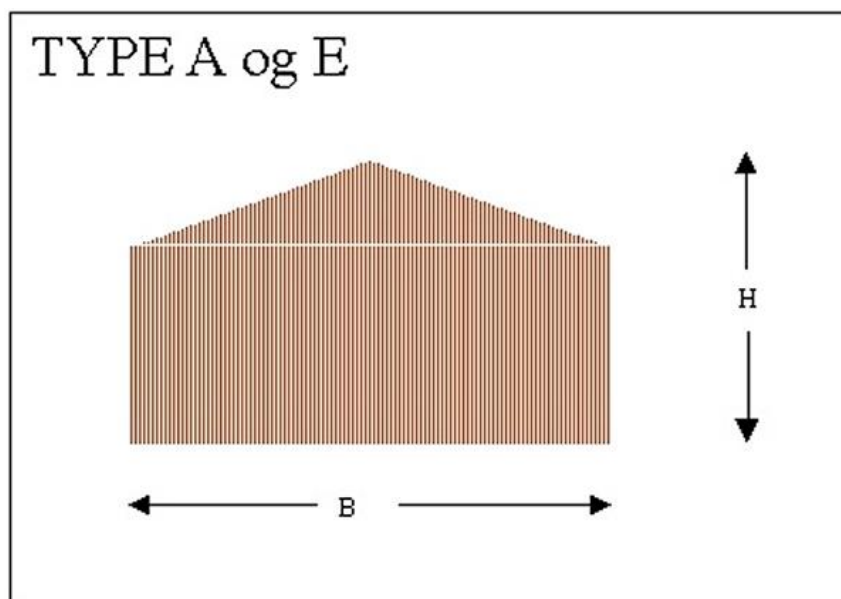
Deklarationsbestemmelser for type B og type C huse:



Deklarationsbestemmelser for type D huse:



Deklarationsbestemmelser for type A og type E huse:



Geometri

Taghældning:	20°
H=højde:	maximal 360 cm. (måles fra overkant sokkel)
B=bredder:	maximum 600 cm. minimum 450 cm

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Tagets stern skal føres ubrudt igennem. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

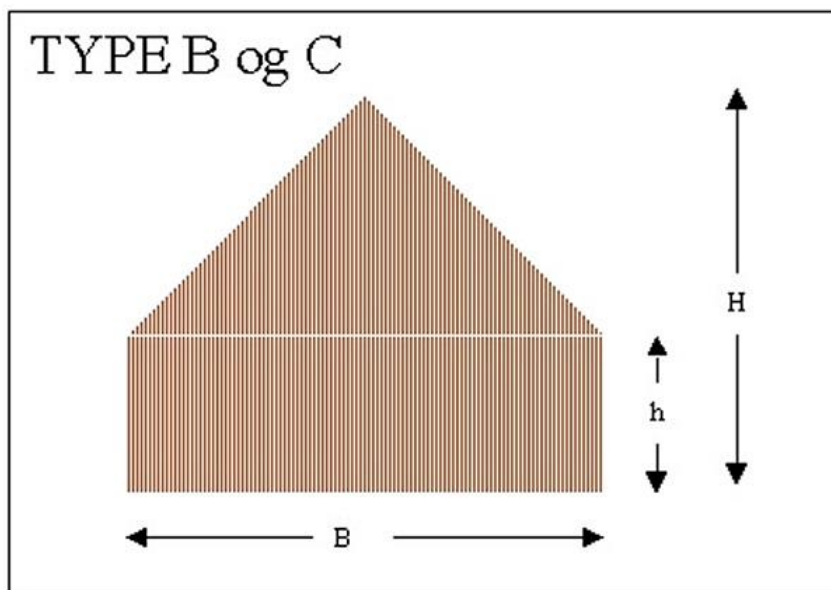
Materialer

Tag	Type A:	Græstørv
	Type E:	Sort tagpap med listedækning
Facader	Type A:	Bræddebeklædning
	Type E:	Bræddebeklædning

Farver

Facadebeklædning	Type A:	Brunt eller sortbejdset
	Type E:	Malet eller bejdset svenskrød/dodenkopf
Vinduer og døre	Type A:	Samme farve som facade
	Type E:	Hvide, sorte eller svenskrød/dodenkopf

Deklarationsbestemmelser for type B og type C huse:



Geometri

Taghældning:	45°
H=højde:	maximal 500 cm. (måles fra overkant sokkel)
h=højde:	maximal 200 cm. (måles fra overkant sokkel i facadelinien)
B=bredder:	maximum 600 cm. minimum 450 cm

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Huset skal udføres med min. 20 cm udhæng, således at max. højde målt fra overkant sokkel til øverste kant af udhæng er 180 cm. Maximalhøjden i facaden må kun overskrides på op til 1/3 af længden. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

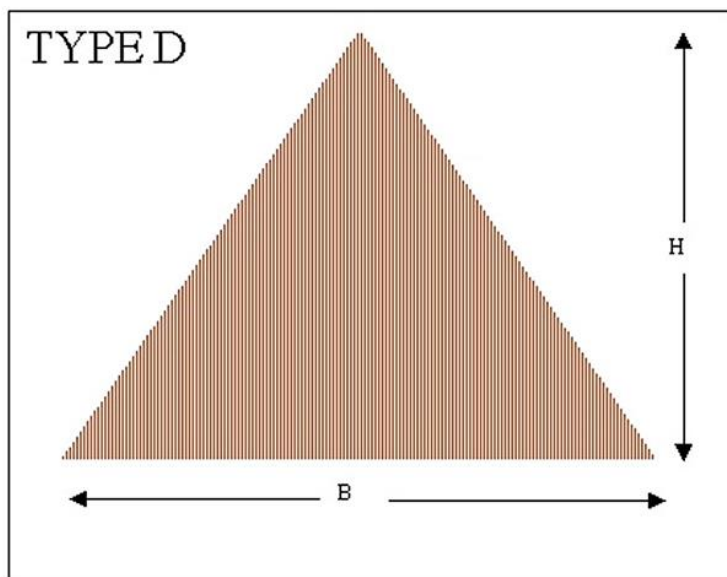
Materialer

Tag	Type B:	Rørtag/stråtag
	Type C:	Sort tagpap med listedækning
Facader	Type B:	a) Murværk b) Bræddebeklædning
	Type C:	a) Hvidkalket murværk b) Bræddebeklædning

Farver

Facadebeklædning	Type B:	a) murværk hvidkalket/-malet b) træværk brunt eller sortbejdset
	Type C:	a) træværk brunt eller sortbejdset b) murværk hvidkalket/-malet
Vinduer og døre	Type B:	a) hvide b) farver i jordfarveskalaen
	Type C:	a) hvide b) farver i jordfarveskalaen/hvide

Deklarationsbestemmelser for type D huse:



Geometri

Taghældning:	55°
H=højde:	Maximal 650 cm. (måles fra overkant sokkel)
B=bredde:	Maksimum 900 cm. minimum 700 cm

Husets hovedform skal i tværsnit følge det på tegningen viste tværprofil. Kun udhæng, terrasser, skorsten og lign. må være ud over dette tværprofil. Vinduer må ikke placeres i tagfladen.

Materialer

Tag	Sort tagpap med listedækning eller sort eternitskifer
Facader	Bræddebeklædning

Farver

Facadebeklædning	Brunt eller sortbejdset
Vinduer og døre	Hvide eller farver i jordfarveskalaen